Uudiskohteet ja taloyhtiölainat

Marko Kaarto
Toimitusjohtaja
OVV Asuntopalvelut
OVV.com

Marko Kaarto

- Kotoisin Ylivieskasta, perheellä rakennusliike vuodesta 1979.
- Liikunta- ja terveystieteiden maisteri, huippu-urheilutausta (paini).
- Vuokranantaja vuodesta 2009, valmentanut yli 2 000 asuntosijoittajaa.
- Kokemusta noin 2 000 sijoitusasuntotransaktiosta.
- Kolmen asuntosijoituskirjan kirjoittaja ja Suomen Vuokranantajat ry:n hallituksen jäsen vuodesta 2020.
- Noin 15 vuoden kokemus kiinteistöalalta – mm. kiinteistökehitysjohtajana Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:ssä 2021–2024. Tällä hetkellä Investors House Oyj:ssä johtajana ja OVV Asuntopalveluiden ketjujohtajana (toimitusjohtaja).

OVV Asuntopalvelut

Haapajärvi

- Haapajärven väkiluku on noin 6 500 (2024).
- Haapajärvi on yksi Pohjois-Pohjanmaan kunnista, joissa väestö vähenee. Tämä kehitys on yleistä monissa pienissä kunnissa, ja se vaikuttaa muun muassa palveluiden järjestämiseen ja työvoiman saatavuuteen
- Vuosina 2020–2024 väestö väheni keskimäärin 1,5 % vuodessa, mikä kertoo muuttotappiosta ja luonnollisesta väestön vähenemisestä.
- Haapajärvellä on asuntoja myynnissä Etuovi.com 46 kpl, ei uudiskohteita
- Oikotie.fi myynnissä 35 asuntoa.
- Välittäjien tekemät kaupat:

  * 2020: 36
  * 2021: 22
  * 2022: 18
  * 2023: 26
  * 2024: 28
  * 2025: 8 kpl (15.5.2025 saakka)

Ylivieska

- Ylivieskan väkiluku on noin 15 400 (2025).
- Ylivieska on yksi harvoista Pohjois-Pohjanmaan kunnista, joissa väestö on viime vuosina kasvanut (Myös Oulu, Lumijoki, Kempele) Kasvu on ollut maltillista, mutta suunta on positiivinen erityisesti muuttovoiton ansiosta.
- Vuosina 2020–2024 väkiluku kasvoi keskimäärin noin 0,2 % vuodessa, mikä kertoo alueen vetovoimasta ja vakaasta kehityksestä.
- Ylivieskassa on asuntoja myynnissä Etuovi.com: 130kpl ja 10 kpl uudisasuntoja
- Oikotie.fi myynnissä 121kpl ja 11kpl uudisasuntoja
- Välittäjien tekemät kaupat:

  * 2020: 127
  * 2021: 178
  * 2022: 173
  * 2023: 154
  * 2024: 153
  * 2025: 53 (15.5.2025 saakka)

Miksi uudiskohde?

- Ei remonttihuolia
- Yleensä taloyhtiölainaa noin 60%(aik. jopa 80%)
  → Pienellä pääomalla kiinni
  → Pääoma sitoutuu vaiheittain rakentamisen valmiusasteen mukaan (Rakentaja- sekä kohdekohtaisia eroja)
  → Maksueristäkin voi neuvotella rakentajan kanssa
- Taloyhtiölainan rahoitusvastike on vähennyskelpoinen (verohyöty)
  → Sijoittaja maksaa veron vasta asunnon myyntitilanteessa mahdollisesta myyntivoitosta
  → Sijoittajan peruspyrkimys tulee aina ollakin siirtää mahdollisia veroja mahdollisimman pitkälle eteenpäin.
- Modernit tilaratkaisut ja uusi talotekniikka
- Energiatehokkuus ja äänieristys

Mitä kannattaa huomioida uudiskohdetta ostettaessa?

- Kalliimpia, pienempi vuokratuotto.
- Uudiskohteista on joskus mahdollista löytää asuntoja, joiden hinta on syystä tai toisesta edullinen, esimerkiksi 90–95 % todellisesta arvosta.
- Tähän vaikuttaa muun muassa neliöhinta- tai kerrosjyvitys, alueen käytettyjen asuntojen tarjonta tai rakennuttajan riskienhallintastrategia.

Mitä kannattaa huomioida uudiskohdetta ostettaessa?

- Uudiskohdetta mietittäessä on tärkeää verrata alueen vastaavien uudiskohteiden neliöhintoja, sijaintia ja rakennuttajia keskenään. Yleisesti ottaen parhaan sijainnin omaava ja neliöhinnaltaan edullisin kohde on sijoittajalle useimmiten paras vaihtoehto.
- Uudiskohteissa järkevimpiä ostoksia ovat useimmiten alempien kerroksien asunnot, koska uusien asuntojen neliöhinnat nousevat kerros kerrokselta. Neliöhinta saattaa nousta esimerkiksi 100 €/m2 per kerros tai jopa jyrkemmin.

Esimerkki hinnasto

ENNAKKOMARKKINOINTI					Hinnat voimassa toistaiseksi		
Asunto	Krs	Tyyppi	Pinta-ala	Myyntihinta	Yhtiölaina	Velaton hinta	Varaustilanne
A1	1	2h+kk+s	47,5	40 500 €	94 500 €	135 000 €	
A2	1	liiketila	43,5	15 600 €	23 400 €	39 000 €	VARATTU
A3	1	2h+kk+s	47,5	40 500 €	94 500 €	135 000 €	
A4	2	2h+kt	38,5	35 700 €	83 300 €	119 000 €	
A5	2	2h+k+s	58,0	49 200 €	114 800 €	164 000 €	
A6	2	2h+kk+s	47,5	41 400 €	96 600 €	138 000 €	
A7	2	2h+kt+s	43,5	38 700 €	90 300 €	129 000 €	
A8	2	2h+kk+s	47,5	41 400 €	96 600 €	138 000 €	
A9	2	3h+k+s	66,5	54 300 €	126 700 €	181 000 €	
A10	2	1h+kt	29,5	28 800 €	67 200 €	96 000 €	VARATTU
A11	3	2h+kt	38,5	37 200 €	86 800 €	124 000 €	
A12	3	2h+k+s	58,0	51 600 €	120 400 €	172 000 €	
A13	3	2h+kk+s	47,5	42 900 €	100 100 €	143 000 €	
A14	3	2h+kt+s	43,5	39 900 €	93 100 €	133 000 €	
A15	3	2h+kk+s	47,5	42 900 €	100 100 €	143 000 €	
A16	3	3h+k+s	66,5	56 700 €	132 300 €	189 000 €	
A17	3	1h+kt	29,5	29 700 €	69 300 €	99 000 €	VARATTU

Ennakkomarkkinointi uudiskohteessa.

Mitä kannattaa huomioida uudiskohdetta ostettaessa?

- Kannattaa olla rakennuttajien sähköpostilistalla - ennakkomarkkinointi
- Jo valmistunut uudiskohde, montako asuntoa on vielä myymättä?
  (rakennuttaja ja taloyhtiölainariski)
- Osakasluetteloon kannattaa tutustua!
- Jo valmistunut uudiskohde on turvallisempi, koska rakennusaikaista riskiä ei enään ole

Uudiskohteen heikkouksia

- Korkea myyntihinta vrt vanha
- Pienempi vuokratuotto vrt vanha
- Uudet asuinalueet harvemmin keskusta-alueella
- Rakennuttaja-/rakentajariski rakennusaikana
- Viive ennen vuokratuoton saamista, pääoma ei tuota mitään
- Taloyhtiölainariski → Tärkeää, että osakkeet ovat jakaantuneet tasaisesti (Erityisen tärkeä huomioida jo valmistuneessa kohteessa jossa on vielä paljon myymättömiä asuntoja)

Uudiskohteen flippaaminen

- Ajatus on ostaa kohde rakennusvaiheessa mahdollisimman edullisesti ja myydä se etukäteen tai valmistumisen yhteydessä mahdollisimman korkeaan hintaan.
- Vuokralle jos ei mene kaupaksi
- Lyhennysvapaat

Esimerkki flippaamisesta
(myydään valmistumisen jälkeen)

Velaton ostohinta	101 000€	Velaton myyntihinta	114 000€
Yhtiölaina	62 500€	Yhtiölaina	62 500€
Kauppahinta ostaessa	38 500€	Kauppahinta myytäessä	51 500€

+114 000€	myyntihinta
-101 000€	ostohinta
-2 020€	varainsiirtovero
-3 000€	välityspalkkio

Voittoa yhteensä +7 980 euroa

Oman pääoman tuotto 7980e/38500e = n. 20% puolessa vuodessa

Esimerkki flippaamisesta (myydään valmistumisen jälkeen) Paljonko meni aikaa?

- RS kauppakirjojen allekirjoitukset, materiaalivalinnat, asunnon vastaanottotarkastus, sähkösopimuksen teko sekä yhteydenpito välittäjän kanssa. Välittäjä hankki isännöitsijäntodistukset ja hoiti kaikki kaupantekoon liittyvät järjestelyt

Velaton ostohinta	117 300€	Velaton myyntihinta	132 000€
Yhtiölaina	84 400€	Yhtiölaina	84 400€
Kauppahinta ostaessa	32 900€	Kauppahinta myytäessä	47 600€

+ 132 000€	myyntihinta
- 117 300€	ostohinta
- 650€	varainsiirtovero
- 3 000€	välityspalkkio
- 1 240€	ostopalkkio

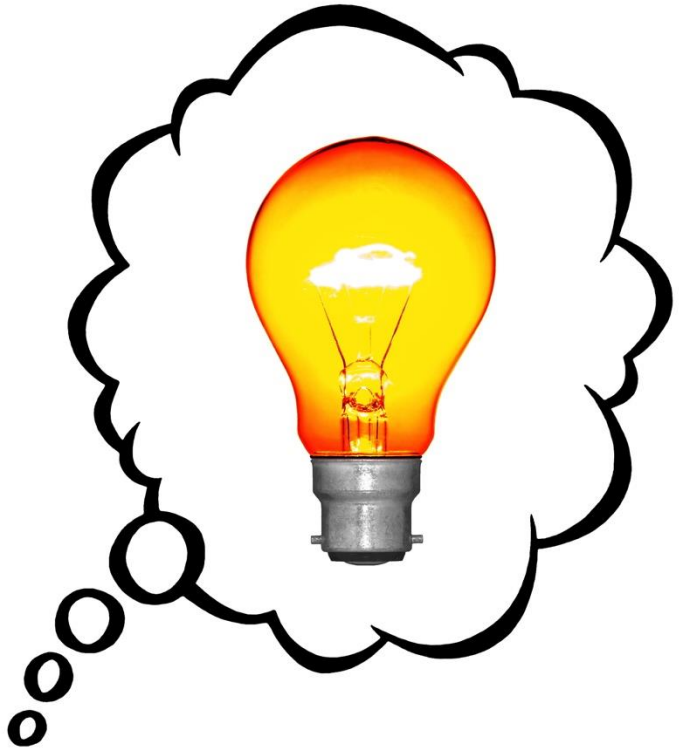
Voittoa yhteensä +9 310 euroa

Oman pääoman tuotto 9 310e/32 900e = 28%

Esimerkki flippaamisesta - myydään rakennusaikana
Varainsiirtovero vain myyntihinnasta
Opoa sitounut vain myyntihetkeen saakka (maksuerät)

10 vinkkiä uudiskohteen ostajalle

1. Nipussa ostaminen vähentää hintaa
2. Kerää RS-hinnastot talteen itsellesi
3. Vertaa uudiskohteen hintaa vanhojen ja äskettäin valmistuneiden asuntojen hintoihin
4. Tarkista rakennuttajan / rakennusliikkeen taustat ja, että on ennakkoperintärekisterissä. Katso verovelkatodistus: ytj.fi
5. Varmista, että perustajaosakkaan turva-asiakirjat ovat pankissa kunnossa, ja tutustu niihin huolellisesti ennen kaupantekoa.



Tärkeimmät asuntokauppalain RS-järjestelmää koskevat säädökset

- RS-järjestelmä? "Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema"
- Moni uutta asuntoa etsivä törmää tähän termiin harkitessaan rakentamisvaiheessa ostettavaa uudisasuntoa
- RS-järjestelmä on kehitetty turvaksi niille, jotka tekevät sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Olennainen osa lakia ovat vakuudet, jotka perustajaosakkaan on talletettava pankkiin konkurssin ja rakennusvirheiden varalta. RS-järjestelmä varmistaa kohteen rakentamisen suunnitelmien mukaan.
- Asuntokauppalain toisen luvun eli niin sanotun RS-säännöstön noudattaminen on rakentajalle pakollista, jos asunto-osaketta aletaan tarjota ostettavaksi, ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöönotettaviksi.

RS-järjestelmän säännöstö koostuu seuraavista osasista

1. Turva-asiakirjat
2. RS-järjestelmän vakuudet
3. RS-tili
4. Ostajien edustajat

Turva-asiakirjat

Vaadittavat asiakirjat ovat:

- osakeyhtiön perustamisasiakirja ja yhtiöjärjestys
- yhtiön kaupparekisteriote
- selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- yhtiön taloussuunnitelma ja luotot
- selvitys omistus- ja hallintaoikeudesta tontille
- kiinteistöön kohdistuvista rasitteista todistus
- rakennuslupa, pääpiirustukset, rakennustapaselostus
- tehdyt urakkasopimukset
- vakuusasiakirjat

10 vinkkiä uudiskohteen ostajalle

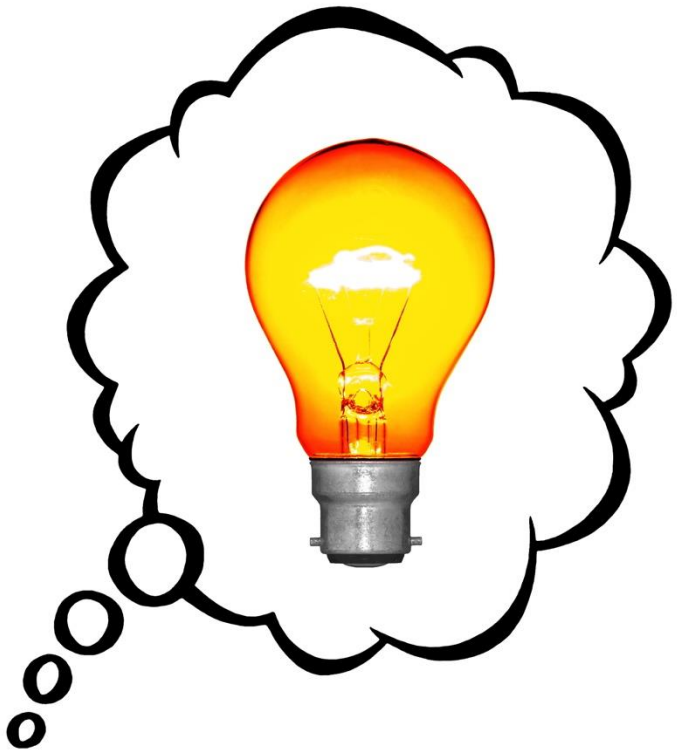
6. Ota selvää rakennuttajan aikaisemmista kohteista ja käytännöistä, kartoita muiden kokemuksia

7. Tutustu taloyhtiön taloussuunnitelmaan ja rakennustapaselostukseen. Arvioi, onko hoitovastikearvio realistinen.

8. Jos kohde rakennetaan vuokratontille, tutustu tontinvuokrasopimukseen ja sen ehtoihin

9. Osallistu ostajien kokoukseen ja vaikuta ulkopuolisen rakennustyön tarkkailijan / tilintarkastajan valitsemiseen (palkkaamiseen)

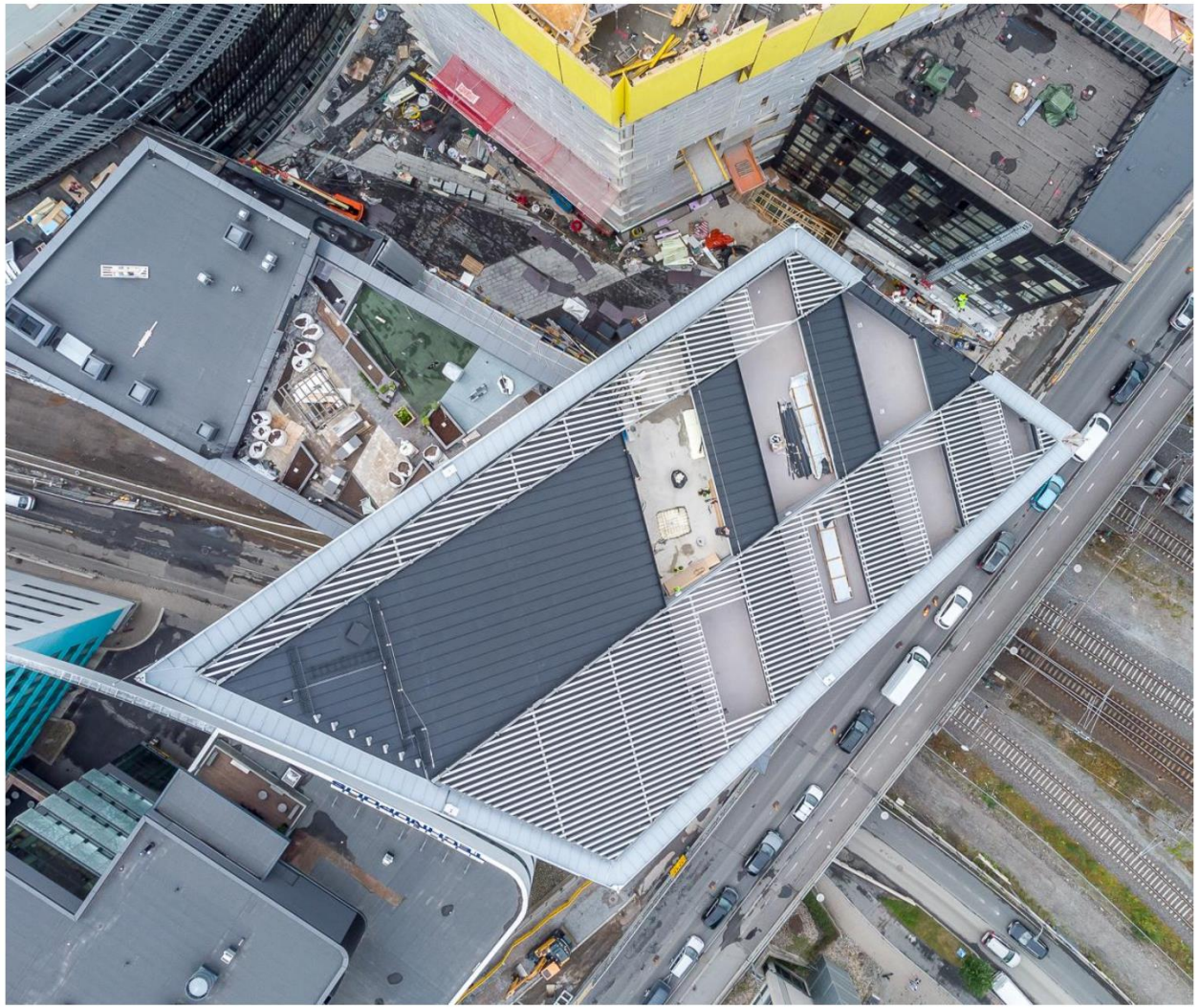
10. Osta vain parhailta sijainneilta ja kasvavista kaupungeista



Osakkeenostajien kokous

- Kutsuttava koolle, kun vähintään neljäsosa yhtiön asuinhuoneistoista on myyty
- Tärkein tehtävä on valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja
  - Laaja tiedonsaantioikeus
  - Valvoo ostajien etua!
- Tarkkailija on osakkaiden valitsema taho ja eri kuin rakennuttajan mahdollisesti valitsema rakennusurakan valvoja
  - Taloyhtiö/osakkeenostajat vastaavat kuluista

Case: Hallinnon luovutuskokous



- Kutsuttava koolle viipymättä sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi
- Kokouksessa valitaan yhtiölle asumisaikainen hallitus ja tarvittaessa tilintarkastaja
- Myös kohteen asiakirjat luovutettava hallitukselle. Asiakirjat kuten piirustukset, lupamapit/kuvat ja mittauspöytäkirjat ym.
- Huom.! Vastuuvapaus rakennusaikaiselle hallitukselle kannattaa myöntää vasta myöhemmin, kun taloyhtiöllä eli kokouksessa järjestäytyvällä osakkaiden muodostamalla hallituksella on ollut riittävästi aikaa tutustua luovutettuun materiaaliin

Taloyhtiölainat

- Taloyhtiölaina on yhtiön ottama laina rakentamista tai korjaamista varten.
- Osakkaat maksavat lainaa takaisin pääomavastikkeina.
- Lainan vakuutena toimii kiinteistö, ja vastuu koroista ja takaisinmaksusta on lopulta osakkailla.
- Velkaosuus on jyvitetty osakkeille ja sen voi maksaa pois tai lyhentää pääomavastikkeina

Taloyhtiölainat, mihin tarvitaan?

- Taloyhtiölainat mahdollistavat asuntorakentamisen ja korjaukset, erityisesti kasvukeskuksissa. Ne ovat vakiintunut tapa rahoittaa asunto-osakeyhtiömuotoista rakentamista ilman, että koko kustannus kerätään suoraan ostajilta.
- Lainat nopeuttavat ja mahdollistavat rakentamisen etenkin kaupungistuvassa Suomessa

Taloyhtiölainat, mihin tarvitaan?

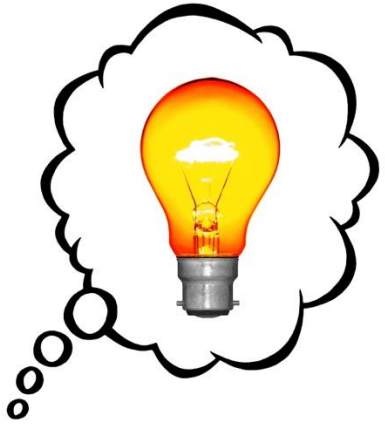
- Taloyhtiölainat mahdollistavat myös vanhojen talojen peruskorjaukset. Suuri osa 60–70-lukujen rakennuksista tarvitsee remontteja, eikä kaikilla osakkailla olisi varaa rahoittaa niitä itse.
- Yhteinen laina mahdollistaa korjaukset koko taloyhtiölle

Miten taloyhtiölainoja säännellään ja myönnetään nykyään?

- 1.7.2023 alkaen taloyhtiölainojen osuus uusien asuntojen velattomasta myyntihinnasta on rajattu 60 prosenttiin, lyhennysvapaat yhteen vuoteen ja laina-ajan maksimiksi on säädetty 30 vuotta.
- Taloyhtiölaina lasketaan mukaan kokonaislainamäärään, eikä sen avulla voi kiertää vakuus- tai luototussääntöjä
- Suomessa on käytössä enimmäisluototussuhde suhteessa vakuuksiin, jonka perustaso on 90 %. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa enimmäismäärää enintään 10 prosenttiyksiköllä. Velkaa saa siis tällä hetkellä myöntää korkeintaan 90 % asunnon arvosta ja ensiasunnossa 95 %.
- Sijoitusasunnoissa tyypillisesti pankkien myöntämä vakuusarvo on matalampi, 70-75 %. Taloyhtiölainaosuus lasketaan mukaan kokonaislainamäärään.

  →Ilman lisävakuuksia taloyhtiölainallistakaan asuntoa ei siis saa 100 % velalla. Taloyhtiölaina ei näin ollen ole keino, jolla voisi kiertää vakuuksien enimmäisluototussuhteen tai pankkien omat vakuusvaatimukset.

Miten taloyhtiölainoja säännellään ja myönnetään nykyään?



- Seuraava esimerkki havainnollistaa asiaa. Ensiasunnon ostaja saa velkaa pankista 95 % asunnon velattomasta hinnasta, eli vaikka 150 000 euron asuntoa varten 142 500 euroa, jolloin omarahoitusosuus on vain 7 500 euroa. Taloyhtiölainallisen asunnon velkaosuus on useimmiten vain 60 % eli tässä tapauksessa velkaa olisi 90 000 euroa ja omarahoitusta 60 000 euroa. Näin ollen ylivelkaantumisen riski tässä esimerkissä on pankkilainassa paljon suurempi kuin taloyhtiölainalla rahoitetussa asunnossa.
- Joskus taloyhtiölainoja kritisoidaan sillä perusteella, että niillä välttää pankin maksukykyarvioinnin. On kuitenkin melko epätodennäköistä, että maksukyky olisi erityisen heikko, jos ostaja pystyy maksamaan suoraan käteisellä omarahoitusosuuden, joka uuden lainsäädännön myötä on 40 % asunnon hinnasta.

Miten taloyhtiölainoja verotetaan?

- Tuloutus: Lyhennykset vähennyskelpoisia vuokratuloista, ei luovutusvoitosta.
- Rahastointi: Ei vähennyskelpoinen vuokratuloista, mutta huomioidaan luovutusvoitossa.
- Veron ajoitus riippuu kirjanpidon käsittelystä.
- Verovapaus: 2 vuoden oma asuminen.
- Tuloutus korvaa poistojen puuttumista sijoittajaosakkailla.

Miten taloyhtiölainoja verotetaan?

Esimerkki 1

- *Mikko on ostanut sijoitusasunnon aikanaan 80 000 eurolla, jolloin siihen ei kohdistunut lainkaan yhtiölainaa.*
- *Mikon taloyhtiössä toteutetaan julkisivuremontti, jonka rahoittamista varten hän alkaa maksaa kuukausittaista 100 euron rahoitusvastiketta. Vastike tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa, joten Mikko saa vähentää vuokratuloista 1200 euroa rahoitusvastikkeita vuodessa.*
- *Mikko myy huoneiston myöhemmin Markolle 95 000 euron velattomalla hinnalla. Kauppahinta on 90 000 euroa, koska huoneistoon kohdistuu edelleen 5000 euroa yhtiölainaa julkisivuremontin vuoksi. Mikko maksaa pääomatuloveroa 10 000 euron luovutusvoitosta (3000–3400 euroa).*
- *Taloyhtiö päättää kuitenkin yhtiökokouksessa rahastoida rahoitusvastikkeet jatkossa. Marko ei siten voi vähentää vuokratuloista enää 1200 euroa vuosittain. Käytännössä Marko maksaa vuosittain vuokratuloistaan 360–408 euroa enemmän pääomatuloveroa kuin Mikko maksoi.*
- *Kun Marko myy aikanaan huoneiston Marikalle 100 000 eurolla, taloyhtiölaina on maksettu kokonaan pois. Luovutusvoittoveroa laskettaessa Marko voi lisätä 90 000 euron hankintahintaan maksamansa 5000 euroa rahoitusvastiketta. Näin ollen Marko maksaa huoneistoa myydessään luovutusvoittoveroa vain 5000 euron osalta (1500–1700 euroa)*
- *Jos yhtiö olisi tulouttanut myös Markon suoritukset, olisi hän voinut vähentää ne vuokratuloistaan, mutta hän olisi joutunut maksamaan huoneistoa myydessään luovutusvoittoveroa 10 000 eurosta.*

Miten taloyhtiölainoja verotetaan?

Esimerkki 2

- *Mikko ostaa 120 000 euron arvoisen uudiskohdteen 40 000 euron kauppahinnalla. Huoneistoon kohdistuu siten 80 000 euroa yhtiölainaa, jota Mikko lyhentää 400 euron kuukausittaisella rahoitusvastikkeella. Rahoitusvastike on tuloutettu, joten Mikko voi vähentää sen vuokratulojen verotuksessa. Kaikkien vähennyskelpoisten kulujen jälkeen Mikolle ei jää lainkaan verotettavaa vuokratuloa.*
- *Mikko myy huoneiston muutaman vuoden jälkeen. Huoneiston velaton markkina-arvo ei ole noussut, joten velaton kauppahinta on edelleen 120 000 euroa. Yhtiölainaa huoneistoon kohdistuu kuitenkin enää 50 000 euroa, joten Mikon saama kauppahinta on 70 000 euroa. Mikko maksaa luovutusvoittoveroa 30 000 eurosta (9000–10200 euroa).*

Uudiskohteet ja taloyhtiölainat

Marko Kaarto
Toimitusjohtaja
OVV Asuntopalvelut
OVV.com